

提供較佳的升降機服務

引言

建築物內的升降機服務經常成為被投訴的事項。建築事務監督認同建築物的佔用人有一些情況下對此服務有合理關注的理由。本作業備考就住宅和辦公室建築物的升降機服務提供指引，旨在提高升降機服務的水準，從而改善住宅和辦公室建築物佔用人的生活質素。

背景

2. 按照《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條的規定，建築物的升降機面積和井道面積須計入總樓面面積內。

3. 除消防員升降機和專為殘疾人士而設的升降機外，《建築物條例》和規例並無就升降機列明規定和尺寸，以便評估升降機服務是否足夠。為使建築物的實用樓面面積增加至最大限度，行業內較普遍的做法是提供最小面積的升降機，有時這樣會損害建築物佔用人的舒適和便利。建築事務監督認為這方面有改善的空間。

升降機服務的質素

4. 一般而言，升降機的服務質素取決於多項因素，包括升降機的數量和大小、可載容量、運行時間和等候時間。

豁免的準則

5. 建築事務監督認同應鼓勵私人發展項目改進升降機的配備。在考慮到會增加建築物的密度後，建築事務監督容許升降機井道內的樓面面積在高於目前一般井道的平均面積標準的情況下，其高出的面積可從總樓面面積計算中扣除。

6. 在顧及住宅／綜合用途和辦公室建築物的升降機井道的平均面積後，建築事務監督會基於每項申請及個別情況，在符合第7及8段指明的準則下，豁免以下的面積計入總樓面面積內：

在住宅／綜合用途建築物（包括旅館），為住宅部分提供服務的升降機

- (a) 對於住宅和綜合用途建築物（包括旅館），升降機井道的面積在全部總樓面面積2.5%以上時可獲豁免，但獲得豁免的升降機井道總面積不得超過擬興建的建築物全部總樓面面積的3.5%，即如果升降機井道的面積超過總樓面面積的6%，最大的豁免面積將會是全部總樓面面積的3.5%。

在辦公室或辦公室／商業用途的建築物（其辦公室部分的總樓面面積少於10 000平方米），為辦公室部分提供服務的升降機

- (b) 對於辦公室和辦公室／商業用途的建築物，升降機井道的面積在作為辦公室用途¹的總樓面面積5%以上時可獲豁免，但獲得豁免的升降機井道總面積不得超過作辦公室用途的總樓面面積的3%，即如果升降機井道面積超過作為辦公室用途的總樓面面積的8%，最大的豁免面積將會是作為辦公室用途全部總樓面面積的3%。

在辦公室或辦公室／商業用途建築物（其辦公室的總樓面面積等如或超過10 000平方米），為辦公室部分提供服務的升降機

- (c) 除(d)項的規定外，升降機井道的面積在作為辦公室用途的總樓面面積3.5%以上時可獲豁免，但獲得豁免的升降機井道總面積不得超過作為辦公室用途總樓面面積的2.5%，即如果升降機井道的面積超過作為辦公室用途的全部總樓面面積的6%，最大的豁免面積將會是作為辦公室用途全部總樓面面積的2.5%。
- (d) 對於在建築物中作為辦公室用途的總樓面面積在10 000平方米至12 000平方米之間，最多可獲寬免的面積是300平方米。

7. 從總樓面面積中扣減升降機井道面積的修改申請，須符合以下準則，才予以考慮：

- (a) 住宅或綜合用途建築物的每個升降機機廂和井道的內部面積分別不少於1.82平方米和4.12平方米；

¹ 包括辦公室及其相關的設施，但不包括在辦公室／商業建築物中的其他商業用途

- (b) 為辦公室部分服務的每個升降機機廂和井道的內部面積分別不少於2.1平方米和4.4平方米；
- (c) 申請時應附上由註冊升降機工程師（即該人士的姓名已包括在《升降機及自動梯條例》（第618章）第105條所指的名冊中）或屋宇裝備界別的註冊專業工程師（即該人士的姓名已包括在《工程師註冊條例》（第409章）第7條所指的名冊中）擬備的評估報告，以證明將提供的升降機服務，會高於國際守則在可載容量和等候時間所定下的水平，並且有足夠的活動空間，進行維修保養工作。

8. 上文第5至7段所述總樓面面積寬免的批出須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

申請

9. 除第13及14段另有規定外，上文第5至8段的豁免準則只適用於新項目的建築圖則和重大修訂的建築圖則。已有佔用許可證的建築物的寬免申請將不獲考慮。

10. 對於已批准而仍未動工的項目，本署不反對呈交改善升降機服務的修訂圖則，並申請有關豁免。

11. 對於正在進行的新建築項目，若能確定已配備優化的升降機服務，寬免申請可獲考慮。

12. 本作業備考的寬免準則，也適用於分期發展的項目。為免存疑，已完成的發展期將不獲考慮。此外，亦不可將已完成的發展期和其他未完成部分的總樓面面積互相轉移。附錄A所列的例子說明分期發展項目的寬免。

13. 上文第8段適用於所有在2011年4月1日或之後呈交建築事務監督審批有關發展方案的新建築圖則或重大修訂的建築圖則。除下文第14段另有規定外，上文第8段亦適用於先前不獲批准而於2011年4月1日或之後再呈交審批的建築圖則。

14. 有關建築圖則如在2011年3月31日或之前首次呈交建築事務監督審批但不獲批准，而其理由並非因為未能證明其擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地，有關圖則可以在2011年4月1日或之後並在該首次呈交圖則的不獲批准日期起計6個月內，首次再呈交建築事務監督審批，而不會受上文第8段的規定所規限。為免生疑問，該首次再呈交的圖則，如最終不獲建築事務監督批准，則其後任何再呈交的圖則，均會受上文第8段的規定所規限。

建築事務監督區載佳

檔 號： GP/BREG/P/35 (II)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》207

初 版： 1997年8月

上次修訂版： 2011年1月

本修訂版： 2013年1月(助理署長／拓展1) (修改第7(c)段)

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-89)

分期發展項目獲寬免的例子

I. 地盤

(a) 地盤面積：10 000平方米

地積比率：5

總住宅樓面面積：50 000平方米

(b) 分三期發展的項目：

- 第一期已經建成並已獲發佔用許可證；
- 第二期正在施工；
- 第三期的建築圖則已獲批准但仍未動工。

II. 地積比率和總樓面面積情況

(a) 第一期

- 顯示在批准圖則並已建成的總樓面面積：10 000平方米
- 顯示在批准圖則並已計入總樓面面積的升降機井道面積：總樓面面積的7%或700平方米。升降機井道的面積仍須計算為總樓面面積，並列入地積比率中，即依據本作業備考不獲寬免。
- 餘下給第二期和第三期的地積比率和總樓面面積分別是4和40 000平方米。

(b) 第二期

- 顯示在批准圖則的總樓面面積：25 000平方米
- 顯示在批准圖則並已計入總樓面面積的升降機井道面積：第二期總樓面面積的6%或1 500平方米

- 符合本作業備考第11段的要求
- 第二期獲得豁免的面積 = $1\,500$ 平方米 - $25\,000 \times 2.5\%$ = 875 平方米* (不超過第二期的總樓面面積的 3.5%)
- 已用於第二期的總樓面面積 = $25\,000$ 平方米 - 875 平方米 = $24\,125$ 平方米
- 餘下給第三期的地積比率和總樓面面積分別是 1.5875 和 $15\,875$ 平方米。

(c) 第三期

- 顯示在批准圖則的總樓面面積： $15\,000$ 平方米
- 顯示在批准圖則並已計入總樓面面積的升降機井道面積：第三期的總樓面面積的 5.5% 或 825 平方米
- 第三期獲得豁免的面積 = 825 平方米 - $15\,000 \times 2.5\%$ = 450 平方米* (不超過第三期總樓面面積的 3.5%)
- 可作為地積比率計算的總樓面面積 = $15\,000$ 平方米 - 450 平方米 = $14\,550$ 平方米
- 第三期獲得寬免的面積 = 875 平方米 (來自第二期) + 450 平方米，即 $1\,325$ 平方米
- 全部總樓面面積 = $10\,000$ 平方米(第一期) + $24\,125$ 平方米(第二期) + $14\,550$ 平方米(第三期) + $1\,325$ 平方米(寬免) = $50\,000$ 平方米(地積比率 = 5 - 不超過獲准許的比率)

* 必須符合本作業備考第7段和第11段的準則，才獲考慮寬免。第二期獲批的寬免可轉移至第三期。

(2011年1月修訂)